



Numéro de l'acte	2018-109-URBMC
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	2.2

CONSEIL MUNICIPAL DU 19 SEPTEMBRE 2018

QUESTION N°2018-109

URBANISME : Projet Centre-ville - Acquisition des parcelles cadastrées section F 10, 16, 1129, 2793, 2794, 2796 et 2798 – Complément à la délibération 2018-93 du 1^{er} août 2018

RAPPORTEUR : Madame Caroline SAUDEMONT

La Commune d'Arques a signé le 20 mars 2008 avec l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais une convention relative au portage foncier de l'opération dite « Zac du centre-ville ». Cette convention a été renouvelée le 05 mars 2013 et un avenant est en cours de finalisation.

Les conventions définissent les engagements réciproques que prennent la Commune d'Arques et l'E.P.F. Nord-Pas de Calais pour l'acquisition, la gestion, les travaux et la cession de cet ensemble immobilier.

Le projet d'aménagement porté par la ville d'Arques sur les parcelles cadastrées section F N°10, 16, 1129, 2793, 2794, 2796 et 2798 est éligible au dispositif 'logement social' mis en place par l'E.P.F dans la cadre de son plan pluriannuel d'intervention 2015-2020.

Par délibération n° 2015/97 en date du 29 juin 2015 le Conseil d'Administration de l'E.P.F. a approuvé l'application des dispositions opérationnelles du PPI 2015-2019 aux conventions opérationnelles issues des PPI précédents et la réaffectation desdites conventions dans les axes du nouveau PPI.

Par délibération n°2018-93 du 1^{er} août 2018, le Conseil Municipal a décidé l'acquisition des parcelles cadastrées section F n°10, 16, 1129, 2793, 2794, 2796 et 2798. Pour la bonne régularisation de l'acte de cession, il convient néanmoins d'apporter des éléments complémentaires relatifs à l'application du dispositif d'aide à la production de logement social mis en œuvre par l'EPF dans cette opération.

Dispositif d'aide à la production de logement social

Il est rappelé que pour être éligible à ce dispositif, l'opération d'habitat prévue sur le site maîtrisé par l'EPF doit respecter, de manière cumulative, les trois critères suivants :

1. avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,
2. comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux,
3. respecter un seuil de densité minimale de 16 à 50 logements à l'hectare en fonction de la typologie de la commune.

Dans le cadre de ce dispositif, la cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par France Domaine si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier.

Dans la mesure où la collectivité fournit à l'EPF les bilans de l'opérateur immobilier et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre de l'opérateur immobilier.

Si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation de France Domaine, l'EPF vend au prix d'équilibre. Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier.

La cession des emprises foncières destinées au reste du programme (logements non sociaux, équipements, commerces...) se fait à la valeur estimée par France Domaine dès lors qu'elle est inférieure au prix de revient du portage foncier

Il a été convenu que l'opération dite « Zac du Centre-Ville » est éligible au dispositif 'logement social' et peut de ce fait bénéficier d'un prix du foncier minoré par rapport au prix de revient de ce foncier. Le prix de cession minoré, en fonction des éléments transmis par les différents opérateurs, s'élève à la somme de 767 340,00 € HT.

Les travaux de requalification réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF

L'E.P.F. est intervenu sur le site dans le cadre des travaux de requalification en deux phases : la première s'est déroulée de décembre 2010 à décembre 2011, la seconde d'octobre 2012 à décembre 2014.

I - Concernant la première opération de travaux, le montant total de l'opération s'est élevé à 445 751,96 € HT. La participation financière de l'EPF sur ses fonds propres à hauteur de 178 300,78 €, a été bonifiée à savoir :

- de 89 150,39 € HT dans la mesure où le projet d'aménagement a pour objectif la construction de logements sociaux;
- de 44 575,20 € HT lorsque les constructions projetées sur le site répondent aux normes HQE et les aménagements répondent à des critères d'éco-aménagement.

Par suite, la part restant à la charge de la collectivité sur le montant des travaux s'élève à la somme de 15 836,75 € HT.

II - Concernant la seconde opération de travaux, le montant total de l'opération s'est élevé à 2 584 336,42 € HT, déduction faite des produits de recettes perçus lors de la revente des métaux et des concassés.

Le périmètre de cette seconde opération de travaux concerne également d'autres parcelles que celles objet de la présente délibération. Par suite le montant proratisé à la surface objet de la présente délibération s'élève à 231 755, 72 € HT.

La participation financière de l'EPF sur ses fonds propres à hauteur de 145 179,39 € HT, a été bonifiée de à savoir :

- de 72 589,70 € HT dans la mesure où le projet d'aménagement a pour objectif la construction de logements sociaux ;
- de 13 986,63 € HT lorsque les constructions projetées sur le site répondent aux normes HQE et les aménagements répondent à des critères d'éco-aménagement ;

Au regard des engagements pris par la collectivité sur son projet, la part restant à la charge de la collectivité sur cette opération de travaux est réduite à zéro.

Le contrôle des engagements pris en application du dispositif logement social

L'appréciation de la réalisation conforme du projet aux critères du dispositif « logement social » s'effectuera dans les 5 ans suivant la cession, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité.

Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établira un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées seront alors réputées définitivement acquises.

Dans le cas contraire, la collectivité sera tenue au paiement d'une indemnité constituée :

- de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de revient du portage foncier (3 206 364,70 € HT) et le prix de cession consenti (767 340,00€ HT), soit 2 439 024,70 € HT.
- du montant actualisé (sur l'indice INSEE du coût de la construction) des bonifications accordées au titre des logements sociaux, et de la démarche HQE (sur le coût des études et travaux de requalification, soit 220 301,92 € HT

L'EPF formalisera les conclusions du contrôle par courrier adressé à la collectivité.

Au vu de ces précisions et en complément de la délibération n°2018-93 du Conseil Municipal du 1^{er} août 2018,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Et à la majorité (six abstentions et trois oppositions), décide :

- Comme rappelé dans la délibération n°2018-93 du 1^{er} août 2018, de décider l'acquisition des parcelles cadastrées section F n°10, 16, 1129, 2793, 2794, 2796 et 2798 rattachées à la convention opérationnelle «Zac du centre-ville, suite », d'une superficie totale de 22 736 m², pour un montant total de 783 176,75 € (en ce compris la part restant à la charge de la ville sur la première opération de travaux) soit un prix TTC de 939 812,10 €.

Cette cession s'inscrivant dans la production de foncier pour le Logement Social, cette dernière pourra bénéficier des avantages y afférents.

- De rembourser à l'E.P.F. (à première demande) les pénalités ci-dessus détaillées en cas de constat, au plus tard dans les cinq ans de la signature de l'acte de cession, du non-respect des engagements évoqués ci-dessus.

- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à intervenir dans l'acte à signer et à signer tous documents en ce sens.

- De confier à Maître Anne-Sophie MASSET, 21 Place Roger Salengro, 62510 ARQUES, la rédaction des actes authentiques.

- D'imputer la présente dépense au budget.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal,



Fait en l'Hôtel de Ville d'ARQUES

Le 19 septembre 2018

Le Maire,

Caroline SAUDEMONT



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
ARRONDISSEMENT DE SAINT-OMER
CANTON D'ARQUES

VILLE D'ARQUES
.....

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 19 SEPTEMBRE 2018**

Affiché le 20 septembre 2018

L'An Deux Mille Dix-Huit le vingt septembre à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville d'Arques, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, à l'Hôtel-de-Ville, Salle du Conseil, sous la présidence de Madame Caroline SAUDEMONT, Maire, en suite de convocations adressées à domicile le 13 septembre 2018, convocations accompagnées de l'ordre du jour et des projets de délibérations. La convocation et l'ordre du jour ont également fait l'objet d'un affichage à l'attention du public, au tableau d'affichage de la Mairie à la même date.

Effectif du Conseil Municipal : Caroline SAUDEMONT – Alain RICOUART - Laurence DELAVAL - Dominique GODART - Laurence LOTTERIE - Jean-Marc BOURGEOIS - Christine DACY - Bruno WINTREBERT - Karine BONVOISIN - Jean-Marc DELAIRE – James MUNCK - François FRADIN - Christian DIRIX - Sophie LEBRIEZ - Francis DICQUE - Catherine LAMOOT - Corinne BOCQUILLON - Claude LECAT - Marie-Line GAGNIAC - Dominique SAUDEMONT - VASSEUR PEPE Roxanne — Céline PRUVOST - Valérie VASSEUR - Joël DUQUENOY - Corinne REANT - Benoît ROUSSEL - Christine COURBOT – Jean-Pierre LAMIRAND - Bernadette BAROUX

Absents excusés :

Christine DACY ayant donné pouvoir à Corinne BOCQUILLON
Francis DICQUE ayant donné pouvoir à Christian DIRIX
Céline PRUVOST ayant donné pouvoir à Bruno WINTREBERT
Valérie VASSEUR ayant donné pouvoir à Jean-Marc BOURGEOIS
Joël DUQUENOY ayant donné pouvoir à Jean-Pierre LAMIRAND
Bernadette BAROUX ayant donné pouvoir à Corinne REANT

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Nombre de présents ou représentés :

- **23 présents**
- **0 absent non excusé**
- **0 absent excusé sans pouvoir**
- **6 absents excusés avec pouvoir**

Monsieur Jean-Marc BOURGEOIS est nommé secrétaire de séance.